

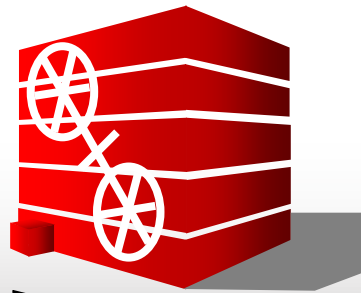


Landeshauptstadt
Mainz

Kommunales Wohnraumversorgungskon-

Maßnahmen und Handlungsfelder
Januar 2013

50 Amt für soziale Leistungen



Wohnraum-
versorgung-
KONZERT

Stadtverwaltung Mainz | Amt für soziale Leistun-

<u>Inhalt</u>		Seite
1	Einleitung	4
2	Maßnahmenplanung und Handlungsfelder der künftigen Wohnraumversorgung in Mainz	4
2.1	Bündnis für das Wohnen in Mainz	5
2.2	Umwandlung leerstehender Büro- und Verwaltungsgebäude zu Wohnraum („Redevelopment“)	5
2.3	Erweiterung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung um die Belange der sozialen Wohnraumförderung	6
2.4	Finanzielle Anreize für Wohnungsbaugesellschaften	6
2.5	Förderung des Wohnungsneubaus für Haushalte mit mittlerem Einkommen	7
2.6	Einrichtung von Stadtumbaugebieten nach § 171a BauGB	7
2.7	Schutz vor unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen in Sanierungsgebieten	7
2.8	Grundstücksvergabe durch Erbbaurecht	8
2.9	Förderung des genossenschaftlichen Wohnens	8
2.10	Vereinbarung über den Ankauf von Belegungsrechten	8
2.11	Modernisierung bei belegungsrechtgebundenen Wohnungen	9
2.12	Soziale Bauland- und Mietpreis-Neubauförderprogramm	9
2.13	Anpassung städtischer Richtlinien auf aktuelle Nachfragesituation	9
2.14	Wieder Inkraftsetzung des § 5 a Wohnungsbindungsgesetz (Erklärung, dass Mainz ein Gebiet mit besonders hohem Wohnungsbedarf ist)	9
2.15	Anreize, fehlbelegte Wohnungen dem einschlägigen Adressatenkreis wieder zuzuführen	10
2.16	Gezielter Einsatz finanzieller Instrumente	10
2.17	Innerstädtische Verfahrensregelung zur Flächennutzung der Wohnbauflächenpotentiale	10
2.18	Reduzierung der Mietnebenkosten durch Energieeinsparung	10
2.19	Wohnraum für Seniorinnen und Senioren, barrierefreie Wohnungen, Wohnprojekte	11

2.20	Wohnraum für Familien bzw. Alleinerziehende	11
2.21	Wohnen für benachteiligte Jugendliche - Jugendwohnen nach § 13, Abs. 3 SGB VIII	11
2.22	Schaffung von Wohnraum für Menschen mit psychischen Erkrankungen	12
2.23	Bindungsübertragung bei Neubau von sozial gefördertem Mietwohnraum auf Altbestände	12
2.24	Ausbau von Dach- und Untergeschossen	13
2.25	Erhöhung des Wohngeldes auf Bundesebene	13

Bearbeitung , Stand Januar 2013

50-Amt für soziale Leistungen | Wohnraumförderung
Hans Knebel

50-Amt für soziale Leistungen | Jugendhilfe- und Sozialplanung
Oliver Bördner

1. Einleitung

Das erste Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Mainz wurde 2011 durch die Firma empirica ag Berlin vorgelegt und von den städt. Gremien zur Kenntnis genommen.

Die wesentlichen Ergebnisse liegen in Form von Handlungsempfehlungen der Firma empirica vor, die im Folgenden kurz wiedergegeben werden:

Mehr große Wohnungen bauen – im Bestand zusammenlegen - Die Tatsache, dass sich die Neuvertragsmieten vor allem für große Wohnungen am stärksten erhöht haben - gerade auch im unteren Marktsegment, zeigt, dass hier ein besonderer Bedarf bzw. ein besonders geringes Angebot herrscht.

Neue Belegungsrechte im Bestand kaufen - Der klassische Sozialwohnungsbestand wird weiter sinken. Neubau, der von vornherein nur preisgebunden vermietet werden soll, wird in dem gewohnten Maße nicht mehr stattfinden. Stattdessen sind andere, flexiblere und kostengünstigere Möglichkeiten gefragt.

Eine sinnvolle Mittelverwendung ist der Kauf neuer Belegungs- oder Benennungsrechte im Bestand, um auch über diesen Weg die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Mainz zu erhöhen.

Einfache Wohnungen erhalten – nicht bauen, Sanierungsmaßnahmen gezielt aussetzen

Dabei soll auf Empfehlung von empirica die Bandbreite der vorhandenen Wohnungsqualitäten nach oben und unten ausgeweitet werden. Ein Verzicht auf Sanierung, also ein bewusstes „Alternlassen der Bestände“, würde das Qualitätsspektrum des Wohnungsangebots in Mainz nach unten erweitern.¹⁾

Fehlbelegungsabgabe erhöhen

Die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen sinkt nicht nur, weil immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung laufen. Sie sinkt auch, weil immer mehr preisgebundene Wohnungen von Haushalten bewohnt werden, die eine Subventionierung gar nicht mehr nötig haben (sog. Fehlbeleger). Denn wenn das Einkommen nachträglich steigt, können die Haushalte dennoch in der subventionierten Wohnung wohnen bleiben.

Es gibt zwar im Prinzip eine sog. Fehlbelegungsabgabe für diese Haushalte. Sie kann derzeit in Mainz aber noch nicht als Steuerungsinstrument genutzt werden, weil sie zu niedrig angesetzt ist. Um vorhandene Sozialwohnungen wieder für die eigentliche Zielgruppe frei zu bekommen, ist zu prüfen, wie Fehlbelegung über landes- oder kommunale Steuerungsmöglichkeiten anreizverträglich bewertet, d.h. verteuert werden kann.

2. Maßnahmenplanung und Handlungsfelder der künftigen Wohnraumversorgung in Mainz

Die Verwaltung sieht in den Handlungsempfehlungen von empirica wichtige Bausteine, die in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander gebracht werden müssen, auch wenn nicht alle Schlussfolgerungen geteilt werden.

Im weiteren Verfahren sind zunächst Verhandlungen mit dem Land zu den drei zentralen Themenfeldern **Ankauf von Belegungsrechten, Neubau von Sozialwohnungen** sowie **Umgang mit dem Problem der Fehlbelegung** aufzunehmen.

¹⁾ **Anmerkung:** Dieser Punkt ist zwischen empirica und der Verwaltung umstritten. Ein vollkommener Verzicht auf den Neubau von Wohnungen mit sozialen Bindungen engt die Handlungsspielräume der Stadt sehr stark ein, zumal die Fokussierung auf eine Maßnahme, wie den massiven Ankauf von Belegungsrechten, nicht durch die Kommune gesteuert werden kann (nicht unerhebliche Finanzierungsanteile kommen vom Land). Das „Alternlassen der Bestände“ steht auch im Widerspruch zum grundsätzlichen Anliegen von Wohnbaugesellschaften den Wert ihrer Immobilien mindestens zu erhalten, wenn nicht zu steigern

Darüber hinaus werden folgende differenzierte Maßnahmen vorgeschlagen.

2.1 Bündnis für das Wohnen in Mainz

Mit der Wohnbau Mainz GmbH und anderen interessierten und aufgeschlossenen Wohnbaugesellschaften soll eine Vereinbarung (Kooperationsvertrag über mittelbare Belegung nach dem Wohnraumförderungsgesetz) mit dem Ergebnis geschlossen werden, nicht oder nicht mehr öffentlich geförderte Wohnungen vordringlich an Wohnungssuchende, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind, zu vermieten. Grundlage der Umfangsberechnung soll die sich aus der jeweiligen „Lücke“ (Anzahl der auslaufenden Bindungen abzüglich der durch Neubau hinzukommenden sozial gebundenen Wohnungen) ergebende Anzahl sein. Neben dem weiterhin zu praktizierenden Ankauf von Benennungsrechten ist zur Zielerreichung auch der Neubau einzubinden.

Als einzubringende Eckpunkte wären weiterhin zu nennen:

- vorrangige Versorgung des Personenkreises mit Wohnberechtigungsscheinen bzw. des jeweils vom Amt 50 auch vorgeschlagenen Personenkreises,
- welche Prozentzahl an den jährlich frei werdenden Wohnungen soll zur Verfügung stehen?,
- wie ist die prozentuale Aufteilung innerhalb des zu versorgenden Personenkreises (z. B. Anteil für kinderreiche Haushalte/Alleinerziehende/Menschen mit Migrationshintergrund)?,
- stadtteilbezogene/standortdifferenzierte Beurteilung,
- Definition des Begriffes Wohnungsnotfälle,
- jährlicher Bericht an die Stadt Mainz über die Erfüllung der Vertragsinhalte,
- langjährige am Wohnungsbedarf orientierte Laufzeit.

Darüber hinaus sind folgende Aufgaben denkbar:

Zwecks Koordinierung und Abstimmung in den Bereichen Bewohnerstruktur, Besonderheiten in Siedlungsgebieten, Zahl und Struktur der zu versorgenden Wohnungssuchenden, Zusammensetzung Wohnbestand, geplante Wohnumfeldmaßnahmen, soziale Stabilisierung, Mietenentwicklung, Neubaulmaßnahmen mit Wohnungsgemeinschaften, Sanierung und Bauleitplanverfahren soll zwischen den Investoren bzw. Unternehmen und der Verwaltung (Amt für soziale Leistungen, Wohnraumförderung, Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Umweltamt u.s.w.) im Rahmen des Bündnisses ein kontinuierlicher Informationsaustausch erfolgen. Zu besserer verwaltungsmäßiger Abstimmung ist hierbei auch die Einrichtung einer „Leitstelle Wohnen“ in der Stadtverwaltung sinnvoll.

2.2 Umwandlung leerstehender Büro- und Verwaltungsgebäude zu Wohnraum („Redevelopment“)

Es sollen Anreize geschaffen werden, um Inhaber von bevorzugt innerstädtischen Büro- und Verwaltungsgebäuden zu motivieren, defizitäre Gewerbeflächen in Wohnraum umzubauen.

Hierbei könnte die Stadt Mainz als Vorschussgeber fungieren und einen möglichen Zuschuss aus dem Belegungsrechtsankauf durch das Land vorfinanzieren. Der Zuschuss ist zweckgebunden und mit dem späteren Landeszuschuss zurückzuzahlen. Hierfür können die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe verwendet werden. Vorteil für den Eigentümer sind: zukünftige Mieteinnahmen, finanzielle Planungssicherheit und ersparte Zwischenfinanzierungskosten während der Bauphase.

Somit können über das Programm zusätzliche Wohnungen in die Mietpreis- und Belegungsbindung gebracht werden, die vorher nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung standen, sowie innerstädtische Leerstände abgebaut werden. Eine Einzelfallprüfung ist jeweils erforderlich, um spätere Nutzungskonflikte ausschließen zu können.

Nach der Bauordnung ist die Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden in Wohnraum genehmigungspflichtig, da es sich um eine Nutzungsänderung handelt. Je nach Einzelfall könnte auch eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich sein.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Ja

Vorfinanzierung des Landeszuschuss mit späterer Rückerstattung.

Budget Fehlbelegungsabgabe wird nur kurzfristig belastet aber nicht verringert.

2.3 Erweiterung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung um die Belange der sozialen Wohnraumförderung

Zur Verbesserung der Neubautätigkeit im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus soll in städtebaulichen Verträgen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VEP) grundsätzlich ein Anteil von gefördertem Mietwohnungsbaus festgesetzt werden.²⁾ Dies beinhaltet sowohl die Schaffung von Geschosswohnungsbau als auch von Mietwohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern oder in neuen Wohnformen wie PickUp-Häusern.

Bei der Umsetzung müssen nachfolgende Faktoren beachtet werden:

- Stadtweite Verteilung in allen Plangebietem bevorzugt in gewachsenen Quartieren
- Kleinteilige Bebauung max. zwischen 10 – 30 WE
- Nutzungsdurchmischung - gering Verdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau
- Grundstücksvergabe per Bedarfsausschreibung zur Kosteneindämmung durch Wettbewerbsverfahren.

Darüber hinaus soll im Einzelfall geprüft werden, wo eine maßvolle Innenentwicklung und qualitative Anpassung im Bestand durch Aufstockung und Bebauung von Baulücken im Stadtgebiet möglich ist.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Ja, finanzielle Anreize für Investoren, ggf. ansonsten erschwerte Vermarktung von Grundstücken.

Mittel sind ggf. bereitzustellen.

2.4 Finanzielle Anreize für Wohnungsbaugesellschaften

Aufgabenbereich der Wohnungsbaugesellschaften soll zwecks Verstärkung der Attraktivität von Mainz als Wohn- und Wirtschaftsstandort die Schaffung neuen Wohnraums zur Versorgung aller Bevölkerungsschichten sein. Eine Durchmischung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum ist sozioökonomisch sinnvoll. Die aus den preisfreien Wohnungen erwirtschafteten Gewinne sind unerlässlicher Bestandteil dafür, dass die Gesellschaften auch im preisgünstigen Segment Wohnraum schaffen können.

Zusätzliche Anreize zur Investition in den sozial geförderten Mietwohnungsbaus könnten durch die Bereitstellung von vergünstigten Baugrundstücken (insbesondere z.B. durch Erbbau) oder auch kommunale Fördermittel aus der Fehlbelegungsabgabe erfolgen.

²⁾ **Wichtige Anmerkung:** Die Forderung entspricht nicht der bisherigen Beschlussvorlage der Koalition, 25 % der sozial geförderten Wohnungen in Neubaugebieten lediglich von Stadt und stadtnahen Gesellschaften zu fordern. Wir halten eine Ausdehnung auf alle Neubaugebiete und Investoren für notwendig; über einen festen prozentualen Anteil müsste dann noch verwaltungsintern diskutiert werden. Insbesondere wären dann auch finanzielle Anreize von städtischer Seite für die Investoren notwendig.

2.5 Förderung des Wohnungsneubaus für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Die angespannte Lage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt bezieht sich nicht nur auf Haushalte der unteren Einkommensgruppen. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben es zunehmend schwerer angemessenen günstigen Wohnraum in Mainz zu finden. Daher muss das Angebot insbesondere im Neubaubereich erweitert werden, da sich diese Haushalte meistens in der Familiengründungsphase befinden und sich oft nach günstigerem Wohnraum im Umland umsehen. Es müssen Anreize geschaffen werden, diese Haushalte in Mainz zu halten und zum innerstädtischen Umzug zu bewegen. Bei der Bereitstellung von nachfragegerechtem Wohnraum für diese Einkommensgruppen ist insbesondere auch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu beachten. Hierbei könnte die Stadt mit günstigen nachrangigen Darlehen für Investoren und stadtplanerisch unterstützend einwirken. Durch zulässig höhere Mieten, könnten die Kosten intensiverer Umfeldgestaltungen gegenfinanziert werden.

Förderungsmöglichkeit

Reine städtische Förderung über Darlehen im Nachrang mit einer Verzinsung von 1,00 – 2,00 % unter Kapitalmarkt. Dafür Mietreduzierung Medianwert – 1,00 € für 10 Jahre oder länger.

Darüber hinaus führt der Umzug dieser Haushalte zu den erhofften Sickereffekten auf dem Wohnungsmarkt, sodass preisgünstige frei werdenden Wohnungen, die zurzeit von besser verdienenden Haushalten bewohnt werden, wiederum Haushalten der unteren Einkommensgruppen zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Budget wird längerfristig belastet, aber aufgrund der Tilgungsleistungen nicht dauerhaft verringert.

2.6 Einrichtung von Stadtumbaugebieten nach § 171a BauGB

Es ist zu prüfen, ob in einzelnen, klar abgrenzbaren Stadtgebieten Maßnahmen durchgeführt werden können, mit denen preisgünstiger Wohnraum geschaffen bzw. bereits dort bestehender erhalten werden kann. Der Bebauungsplan „Neuer Stadtquartiersplatz (N 87)“ bietet sich beispielhaft für die Einrichtung eines Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB an.

In bestimmten Einzelfällen könnte auch der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB sinnvoll sein. Diese dient dem Erhalt der Zusammensetzung der ortsansässigen Wohnbevölkerung und wirkt somit einer möglichen Gentrifizierung entgegen. Voraussetzung ist in jedem Fall eine entsprechende Rechtsverordnung durch die Landesregierung und das Vorliegen entsprechender Verdrängungsprozesse der alteingesessenen Bevölkerung.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: keine

2.7 Schutz vor unverhältnismäßigen Mietpreissteigerungen in Sanierungsgebieten

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden Liegenschaften, die mit Mitteln des 1. Förderweges gefördert wurden, besonders bei der Erhebung der Sanierungsumlage begünstigend berücksichtigt, indem dem Eigentümer zinslose Darlehen gewährt werden, damit sich eine mietrechtliche Umlage sozialverträglich gestaltet. Ob ein begründetes öffentliches Interesse vorliegt, auch für unter dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Objekte diese vergünstigte Rückzahlungsmöglichkeit zu gewähren, soll jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Verzögerte Rückflüsse aufgrund der Rückzahlungsart

2.8 Grundstücksvergabe durch Erbbaurecht

Die Rückflüsse durch Erbbauzinsen ermöglichen eine sozialverträgliche Gestaltungsmöglichkeit. Das Bauvorhaben gehört zum Grundstück. Daher können und müssen Regelungen im Vertrag hinsichtlich Entschädigung bei Vertragsende vereinbart werden. Da der anfängliche Finanzierungsbedarf für Grundstückskosten entfällt, wird der Kapitaldienst günstiger. Somit wird das Bauvorhaben wirtschaftlicher und ermöglicht niedrigere Mieten. Auch eine Verlängerungsmöglichkeit der Laufzeit durch Anpassung des Erbbauzinses bietet der Stadt Mainz eine Steuerungsoption.

Das Erbbaurecht bietet ein geringeres Umwandlungsrisiko durch Übernahme kapitalorientierter Wohnungsbaugesellschaften, da grundsätzlich eine Zustimmung des Eigentümers bei Belastung des Grundstückes durch Finanzierungsabsicherung benötigt wird.

Steuerlich können Erbbauzinsen als Werbungskosten in der Jahresbilanz beim Erbbauberechtigten geltend gemacht werden. Bei den Erbbauverpflichtenden erwachsen aus den Erbbauzinsen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (=Stadt Mainz).

Die Erbbauzinsen können zur Refinanzierung z.B. für Mietzuschüsse verwendet werden. Die Höhe des Erbbauzinses kann u .a. zur Steuerung der Zielgruppen dienen. Für einkommensschwache Haushalte niedrige Zinsen, hohe Zinsen für besser Verdienende

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Ja, dauerhafte Besteuerung im Gegensatz zur einmaligen Zahlung bei Verkauf

2.9 Förderung des genossenschaftlichen Wohnens

Eine Genossenschaft ist kein renditeorientiertes Wohnungsunternehmen. Der Gesellschaftszweck ist preiswerter und bestandsfester Wohnraum. Die Genossenschaftsgemeinschaft ist Gesamteigentümer und hat die Werthaltigkeit und soziale Stabilität im Fokus. Die Genossenschaft bietet Gemeinschaftsleben, Integration durch demokratische Grundstrukturierung, kosten- und investitionsdeckende Mieten und besonderen Kündigungsschutz, sowie vererbare Geschäftsanteile. Durch den Ankauf von Genossenschaftsanteilen wird das Investitionskapital gebildet. Zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens sollen Vorhaben durch vorrangige Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen von Erbbaurechten erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Ja, dauerhafte Besteuerung im Gegensatz zur einmaligen Zahlung bei Verkauf

2.10 Vereinbarung über den Ankauf von Belegungsrechten

Die Stadt Mainz befindet sich in Verhandlungen mit der Wohnbau Mainz GmbH über den Abschluss einer Vereinbarung, in der festgelegt wird, wie viele Wohnungen aus deren Wohnungsbestand im Jahr zum Ankauf von Belegungsrechten anzubieten sind. Bei positivem Abschluss ist anschließend von der Verwaltung zu prüfen, ob eine Verfahrensstraffung im Rahmen der Landesmittel möglich ist. Vorstellbar ist eine Pool-Regelung, bei der das Land zum Jahresbeginn Mittel für den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf der Kommune zur Verfügung stellt und zum Jahresende die Stadt mit dem Land abrechnet.

2.11 Modernisierung bei belegungsrechtgebundenen Wohnungen

Zur Anreizverbesserung beim Ankauf von Belegungsrechten soll in Gesprächen mit dem Land daraufhin eingewirkt werden, dass auch Modernisierungen bei mit einem Belegungsrecht gebundenen Wohnungen sozialverträglich umlagefähig werden. Da landesrechtlich modernisierungsbedingte Mieterhöhungen während der Bindungsdauer des Belegungsrechts unzulässig sind, verkleinert sich die Zahl an Wohnungen, die zum Ankauf angeboten werden. In der wirtschaftlichen Betrachtung eines Unternehmens werden nur dann Wohnungen angeboten, wenn innerhalb der voraussichtlichen Bindungsdauer keine Modernisierungen anstehen.

2.12 Kommunales Bauland- und Mietpreis-Neubauförderprogramm

Der Bauherr/Investor erhält zum Erwerb des Grundstücks ein nachrangig niedrig verzinstes Darlehen (1,00 %), wenn er sich bereit erklärt, zum Bau der Maßnahme Landesfördermittel zu beanspruchen. Des Weiteren ist der Zinsvorteil zur Reduzierung der Miete heranzuziehen. Somit kann die Mietobergrenze in einem ersten Schritt unterschritten werden. In einem zweiten Schritt bezuschusst die Stadt Mainz die Miete um den Zinsrückfluss aus den gewährten Darlehen. Zwar wird das Budget belastet, aber längerfristig durch die Tilgungsleistungen wieder aufgefüllt.

Vorteil für Investor:

Durch preisgünstigen Wohnraum dauerhafte Mieteinnahme geringere Mietrückstände bzw. Leerstände. Durch nachrangige städtische Darlehen günstigere erstrangige Beleihung. Mietkostenreduzierung ohne Belastung der Rendite.

Die detaillierte Ausgestaltung und Umsetzbarkeit dieses Förderprogramms ist verwaltungsintern und mit der Bauwirtschaft zu diskutieren.

Finanzielle Auswirkungen Stadt Mainz: Budget wird längerfristig belastet aber aufgrund der Tilgungsleistungen nicht dauerhaft verringert.

2.13 Anpassung städtischer Richtlinien auf aktuelle Nachfragesituation

Die derzeit gültigen städtischen Förderrichtlinien zur Wohnraumförderung sind auf die aktuelle Marktlage anzupassen um eine Anreizsteigerung zu erreichen. Hierzu sollen Gespräche mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften geführt werden, um Bedarfe zu ermitteln um Förderprogramme ggf. entsprechend zu optimieren.

2.14 Wieder Inkraftsetzung des § 5 a Wohnungsbindungsgesetz (Erklärung, dass Mainz ein Gebiet mit besonders hohem Wohnungsbedarf ist)

Um eine Bedarfsdeckung an preisgünstigen Wohnungen zu erreichen bzw. die Situation in diesem Bereich zu verbessern, könnte auf Landesebene daran gedacht werden, die Verordnung zu § 5 a Wohnungsbindungsgesetz erneut in Kraft zu setzen, d. h. die Stadt Mainz würde wieder zu einem Gebiet mit besonders erhöhtem Wohnbedarf erklärt. Eine solche Verordnung war in Mainz bereits zwischen 1993 und 1999 in Kraft gewesen. Dadurch bestünde für die Verwaltung die Möglichkeit für alle freiwerdenden öffentlich geförderten Wohnungseinheiten einen sogenannten Dreivorschlag (Nennung von drei bei der Fachstelle Wohnraumhilfen registrierten Wohnungssuchenden) zu unterbreiten. Dies würde allerdings mit einem höheren personalen Aufwand einhergehen.

2.15 Anreize, fehlbelegte Wohnungen dem einschlägigen Adressatenkreis wieder zuzuführen

Es ist künftig eine Feinsteuerung der „richtigen Haushalte“ in die „richtigen Wohnungen“ erforderlich, in Bezug auf die Wohnungsgröße und das Einkommen. Dies erfordert Vergabekriterien, Umzugsmanagement und persönliche Ansprache.

Es gab schon einmal ein Programm zur Umzugförderung. Damals wurden insbesondere Haushalte, die in für sie zu große Wohnungen lebten, angeschrieben und angesprochen. Sie wurden darauf aufmerksam gemacht, dass sie einen Umzugskostenzuschuss erhalten können. Die Resonanz war sehr gering.

2.16 Gezielter Einsatz finanzieller Instrumente

Am Mainzer Wohnungsmarkt tätige Finanzierungsinstitute sowie Wohnungsbaugesellschaften werden regelmäßig über die Fördermöglichkeiten des Landes und der Stadt durch die Wohnraumförderung informiert. Auf Wunsch erfolgen auch Einzelgespräche und Vorträge, um eine Zusammenarbeit zu optimieren. Kontaktausbau wird durch Wohnraumförderung weiter betrieben.

2.17 Innerstädtische Verfahrensregelung zur Flächennutzung der Wohnbauflächenpotentiale

Die Verwaltung hat eine Liste mit Wohnbauflächenpotentialen erstellt.

Danach stehen ab 2012 noch Flächenreserven für den Bau von rd. 7.500 neuen Wohnungen in Mainz zur Verfügung. Hierbei handelt es sich zum einen um noch vorhandene Restflächen in laufenden Neubaugebieten, Planungen neuer Baugebiete sowie zum anderen um Kapazitäten in der Innenentwicklung (Umnutzungen, Nachverdichtungen etc.). Die Liste beinhaltet sowohl städtische als auch private Grundstücke, wobei der städtische Anteil eher als niedrig einzustufen ist.

Bei dem o.g. Flächenpotential für 7.500 neue Wohnungen sind neue Studierendenwohnheime nicht enthalten. Auch in diesem Segment wird absehbar viel passieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind rd. 2000 Appartements für Studierende bereits im Bau bzw. in der konkreten Planung (z.B. Standorte Kisselberg, Wohnanlage „Alte Musik“ am Binger Schlag und Projekt der Youniq AG in der Wallstraße).

Eine innerstädtische Verfahrensregelung zur Flächennutzung dieser Wohnbauflächenpotentiale ist so auszugestalten, dass die Wohnbedürfnisse von Menschen mit Niedrigeinkommen und Mittelschichtseinkommen ausreichend berücksichtigt werden.

2.18 Reduzierung der Mietnebenkosten durch Energieeinsparung

Auch die zur Reduzierung der Mietnebenkosten im Bereich der Energieeinsparung notwendigen baulichen Maßnahmen sollen sich nicht nur auf Bestandsimmobilien, sondern auch auf Projekte im Neubau (z. B. das Passivhaus) beziehen.

Begleitend durch das Umweltamt der Stadt Mainz könnten Pilotprojekte in den Bereichen „energieoptimierter Neubau“ oder „vom Altbau zum Niedrigenergiehaus“ entstehen. Aufbauend auf einem integrierten Konzept könnten solche Projekte z.B. in Gebäuden der Wohnbau Mainz durchgeführt werden. Bund und Land fördern Kommunen bei der Erstellung von sog. „integrierten Quartierskonzepten“. Entsprechend werden Optimierungspotentiale in bestehenden Stadt- und Wohnquartieren in Hinblick auf soziale, städtebauliche, infrastrukturelle, ökologische und energetische Aspekte und deren Wechselwirkungen untereinander untersucht.

2.19 Wohnraum für Seniorinnen und Senioren, barrierefreie Wohnungen, Wohnprojekte

Schaffung attraktiver Wohnstandorte mit mietpreisgünstigem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren. Als Indikatoren sind zu verwenden: Angebot an kleinen Wohneinheiten / Nahversorgungsmöglichkeit / ÖPNV-Anbindung/zentrale Lage. Die bauliche Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes soll nach den Kriterien „barrierearm/-frei“ erfolgen. Für Menschen mit Behinderungen fehlt geeigneter Wohnraum, der barrierefrei sein muss. Die Nachfrage von Gruppen, die im Rahmen eines Wohnprojektes oder im Rahmen eines generationenübergreifenden Projektes gemeinsam wohnen wollen, nimmt zu.

2.20 Wohnraum für Familien bzw. Alleinerziehende

Mit dem Ausbau familienfreundlicher Rahmenbedingungen im Wohnungsangebot, Wohnumfeld und bei Infrastruktureinrichtungen soll der Abwanderung gerade junger Familien ins Umland entgegengesteuert werden. ⇒ Angebot an großen bezahlbaren Wohnungen / kinderfreundliches Wohnumfeld / Betreuungsangebote für Kinder / Bildungseinrichtungen / Freizeitangebote / ÖPNV-Anbindung / Schaffung zusätzlicher familiengerechter Wohnungsangebote durch z. B. Zusammenlegung von Wohnungen/angeregt wird das Pilotprojekt „familiengerechtes innenstadtnahes Wohnen“/vorrangige Vergabe von städtischen Baugrundstücken mit dem Ziel der Schaffung von mietpreisgünstigem familiengerechtem Wohnraum.

2.21 Wohnen für benachteiligte Jugendliche - Jugendwohnen nach § 13, Abs. 3 SGB VIII

Das Amt für Jugend und Familie unterscheidet vier Problemgruppen:

1. Problemgruppe: „Jugendliche und jungen Erwachsene (U 25), die die Jugendberufsagentur (JBA) aufsuchen“

Insbesondere stellt das Amt für Jugend und Familie bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen (U 25), die die Jugendberufsagentur (JBA) aufsuchen, einen Bedarf an eigenem Wohnraum fest, der nicht gedeckt werden kann. Die U25 werden der Jugendberufshilfe durch das Jobcenter, das Arbeitsamt und durch die Abteilung Erziehungshilfen zugeführt; ihre Bedarfslagen an eigenem Wohnraum sind unterschiedlich motiviert (z.B. problematisches Elternhaus, alleinerziehende junge Mütter – es gibt auch Überschneidungen zu den anderen Problemgruppen).

Die Beratung nach § 13 SGB VIII in diesen Fälle ("Wohnungssuche") gestaltet sich sehr zeitintensiv, da die jungen Menschen oft nicht selbst in der Lage sind, die notwendigen Schritte der Wohnungssuche zu gehen, es kaum adäquate Angebote auf dem Wohnungsmarkt und keine sonstige geeignete Anlaufstelle für die Zielgruppe gibt.

2. Problemgruppe: " Eltern wollen, dass ihre in der Regel bis zu 21 - jährigen Söhne ausziehen"

Hier melden sich meistens die Eltern und wollen, dass für die Jugendliche/junge Volljährige Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, weil die 17, 18 bis 21 - jährigen jungen Volljährigen mit ihren Eltern zum Teil heftige Probleme haben. Hiervon haben wir ca. 6 bis max. 10 Fälle pro Jahr, die genau geprüft werden. Nur sehr selten entsteht daraus ein Hilfefall.

3. Problemgruppe: "Nicht erreichbare Jugendliche"

Die Gruppe hält sich an verschiedenen Orten im Stadtgebiet auf, vorwiegend allerdings im Bahnhofsbereich. Diese Gruppe bräuchte eine pädagogische Unterstützung, ist aber für die Angebote der Jugendhilfe nicht erreichbar. Sie wollen sich nicht einlassen und suchen sich auch selbstständig eine Unterkunft.

Das Amt für Jugend und Familie hat sich diese Gruppe vor ca. 2 - 3 Jahren angesehen und zudem festgestellt, dass es nicht wenige Jugendliche/junge Volljährige gibt, die nicht aus Mainz stammen, sondern aus dem Umland bzw. anderen Städten.

4. Problemgruppe: "Jugendliche, die in absehbarer Zeit volljährig werden und bereits aus zahlreichen Einrichtungen verwiesen wurden"

Bei dieser Gruppe wird immer im Einzelfall entschieden, ob das Amt für Jugend und Familie noch etwas unternehmen kann oder nicht. Das können schwierigste Einzelfälle sein, weil oft eine hohe Gewaltbereitschaft vorliegt und zugleich keine Hilfen angenommen werden. Dieser Personenkreis (1 bis 3 Fälle pro Jahr) lebt dann auf der Straße oder kommt sonst wie unter. Hier kann das Amt für Jugend und Familie nichts mehr unternehmen. Es werden Angebote aufrechterhalten, falls die Jugendlichen freiwillig kommen. In Einzelfällen steht auch Strafvollzug an.

2.22 Schaffung von Wohnraum für Menschen mit psychischen Erkrankungen

Psychisch erkrankte Menschen haben es grundsätzlich schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Ihre teilweise schwierige finanzielle Situation gepaart mit Krankheitssymptomen und anderen psychosozialen Problemlagen erschwert ihnen den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt. Eine Unterstützung bei der Wohnraumsuche ist häufig notwendig, da krankheitsbedingt die dazu notwendigen persönlichen Fähigkeiten und Ressourcen oft nicht abgerufen werden können. Entscheidend ist die Bereitstellung von mietpreisgünstigem Wohnraum in kleinen Wohneinheiten, da diese Personengruppe überdurchschnittlich häufig alleinstehend ist und in finanziell prekären Verhältnissen lebt. Vermieden werden sollte eine Gettoisierung in sozialen Brennpunkten, da dies kontraproduktiv ist und einer Gesundung im Weg steht. Trotz Erkrankung sollte menschenwürdiger Wohnraum in einem angemessenen Standard zur Verfügung stehen. Bei teilweise eingeschränkter Mobilität sollten im Umfeld Güter des täglichen Bedarfs zu finden sein.

Psychische Krisen können Auslöser und Anlässe für Wohnungslosigkeit sein und Wohnungslosigkeit kann zu psychischen Krisen führen.

Menschen mit einer psychischen Erkrankung sind trotz – oder wegen – ihrer Erkrankung im besonderen Maße von (drohendem) Wohnungsverlust betroffen. Die Gründe sind vielfältig, lange Krankheitsphasen mit Klinikaufenthalten und Einkommensausfall können zu Mietrückständen, Erkrankungssymptome oder abweichendes Verhalten zu Problemen mit anderen Mietern und/oder dem Vermieter führen. Besonders in krisenhaften Situationen, die nicht nur der bloßen Mietschuldenübernahme bedürfen, bedarf es einer kontinuierlichen, oft längerfristigen sozialpädagogischen Begleitung, um die Konflikte aufzuarbeiten und den Betroffenen wieder zur eigenständigen Handlungsfähigkeit zu verhelfen. Alltagspraktische Fähigkeiten können vorübergehend eingeschränkt sein, hier wäre eine Unterstützung zur Pflege des Wohnraums angezeigt, um Vermüllung und Verwahrlosung zu vermeiden. Eine Zusammenarbeit mit spezialisierten Unterstützungsangeboten ist sinnvoll.

Für diese Zielgruppe muss daher ein Wohnungsverlust konsequent verhindert werden und ein gezielter Abbau der Wohnungslosigkeit vorangetrieben werden.

2.23 Bindungsübertragung bei Neubau von sozial gefördertem Mietwohnraum auf Altbestände

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen können nach § 31 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - anders als bei der Freistellung nach § 30 WoFG – nicht nur die Belegungs- sondern auch die Mietbindungen von einer oder mehreren Förderwohnungen auf eine oder mehrere bisher ungebundene Ersatzwohnungen desselben Verfügungsberechtigten übertragen werden. Somit kann der Bauherr zum Neubau von Mietwohnraum Wohnraumförderungsmittel erhalten und den neu erstellten Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Marktmiete anbieten. Im Gegenzug für die Vergünstigung hat er die Bindungen auf freie Wohnungen in seinem Wohnungsbestand zu übertragen.

Die Übertragung der Bindungen von geförderten Wohnungen auf Ersatzwohnungen kann nur vereinbart werden, wenn die Übertragung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist. Des

Weiteren müssen die Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sein und es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergangs der Bindungen, die Förderwohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

2.24 Ausbau von Dach- und Untergeschossen

Um Eigentümer zur Um- oder Rückwandlung von nicht oder nicht mehr Wohnzwecken dienender Räume oder zum Ausbau von Dachgeschossen und Souterrainräumen in Wohnungen zu animieren, ist das städtische Förderprogramm für die Gewährung von Prämien bei der Umwandlung aus dem Jahre 1989 wieder neu zu beleben.

Hierbei wird insbesondere auf private Flächen abgezielt, die bisher dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung standen. Es sollen Anreize geschaffen werden, nicht genutzte Dachgeschoss- bzw. Souterrainflächen baulich so herzurichten, dass zusätzlich neuer abgeschlossener Wohnraum entsteht.

2.25 Erhöhung des Wohngeldes auf Bundesebene

Belegungsrechte gehen vor Preissubvention, da die Subvention über den wahren Preis, der in wenigen Jahren zu zahlen ist, hinwegtäuscht und größtenteils doch nicht verhindern kann, dass Transferleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Daher ist Wohngeld als alleinige finanzielle Förderung, auch im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand der Bauförderung und deren Überwachung, zu bevorzugen. Hinsichtlich dessen sollte die bundesweite Initiative zur Erhöhung des Wohngeldes weiter und offensiver betrieben werden.

Die Landeshauptstadt Mainz setzt sich gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz für eine solche bundesweite Initiative ein.